

**DASAR PEMBANGUNAN PERUMAHAN MAMPU MILIK
DI INDONESIA: KAJIAN KES KOTA MEDAN**

Oleh

YANDA ZAIHIFNI ISHAK

**Tesis yang diserahkan untuk
memenuhi keperluan bagi
Ijazah Doktor Falsafah**

MAC 2010

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah SWT, karena dengan rahmatNya penulisan tesis ini dapat diselesaikan, pada kesempatan pertama, dipersembahkan rasa hormat dan terima kasih saya kepada Prof. Madya Dr. Julaihi Wahid selaku penyelia utama, penguji luaran Prof. Dr. Hamdan, penguji dalaman Prof. Dr. Ghani Saleh dan Prof. Dr. Amir Bahaudin,

Terima kasih juga kepada Prof. Dr. Ibrahim Wahab yang dengan tulus dan ikhlas menginspirasi saya memperdalam Ilmu Perumahan dan Prof. Dr. Syed Ahmad Husein Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan.

Terima kasih juga kepada Prof. Dr. Nawawiy Loebis yang tidak jemu membantu saya, begitu juga kepada semua pensyarah di Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, USM.

Terima kasih juga buat ayahanda Drs. Zaihfni Ishak MA, ibunda Zuraida (almarhumah) dan mertua Haji Muhammad Yusuf (almarhum). Kepada Isteri tercinta Puan Tjitjih Julihana Jusuf dan ananda Muhammad Haekal Hasan dan Sausan Aldis, tiada kata yang layak dipesembahkan untuk kalian atas segala pengorbanan, pengertian dan kasih sayang yang sentiasa memahami, menasehati dan menyayangi penulis, terima kasih atas segalanya.

Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Universiti Indonesia bahagian Hukum dan Universiti Sumatera Utara bahagian Teknik. Seterusnya terima kasih kepada Arsip Nasional Republik Indonesia, Perpustakaan Nasional Indonesia, Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia, dan Biro Pusat Statistik, Jakarta.

Begitu juga buat para sahabat, Yang Amat Berhormat Tansri Muhidin Yasin, Dato Bakar, Dato Sri Panglima Kadir, Dr. M.S Kaban, MSi (Menteri Kehutanan RI), (Bangde) Ir. Burhannudin, Bupati Sambas, Kalimantan Barat; Adinda Non Saputri Achmadi; Drs. Bambang Sulistoemo Msi; Taufik Kindi; Prof. Dr. Yusril Ihza Mahendra, kawan seperjuangan di MSA dan perjuangan politik; Rilo Sardadi MA.; Drs. Aliumir Alex Nefi. Ph.D.; Andy Mallarangeng; Haji Drs. Anas Urbaningrum, Msi.; Ade Mosadek; Andy Soebiyakto SE.; Yusroni SH.; AKBP Defrizal SE.; Akang Dicky

ISI KANDUNGAN

PENGHARGAAN.....	ii
ISI KANDUNGAN.....	iv
SENARAI JADUAL	xi
SENARAI RAJAH.....	xiii
SENARAI FOTO.....	xv
ABSTRAK.....	xvi
ABSTRACT.....	xviii

Bab 1 PENDAHULUAN

1.0. Tujuan Kajian	1
1.1. Objektif Kajian.....	5
1.2. Definisi Keupayaan Pemilikan Rumah dan Batasan Kajian	5
1.2.1. Definisi Keupayaan (<i>Affordability</i>).....	5
1.3. Permasalahan Perumahan.....	7
1.3.1. Permasalahan Am	7
1.3.1.1. Implikasi Neoliberalisme dan Senario Pembangunan di Dunia Ketiga.....	9
1.3.1.2. Dasar Perumahan Dunia terhadap Petempatan Setinggalan	9
1.3.1.3. Dasar Pertanahan dan Urbanisasi	10
1.3.1.4. GDP (<i>Gross Domestic Product</i>), Kemiskinan dan Rumah Murah	11
1.3.2. Permasalahan Khas Perumahan di Negara Dunia Ketiga	12
1.3.2.1. Penawaran dan Ketimpangan Agihan (<i>Mismatch</i>)	12
1.3.2.2. Masalah Keupayaan dan Kekurangan Rumah	13
1.3.2.3. Berkurangnya Integrasi Sosial dan Kepuasan Penghuni	14
1.3.2.4. Masalah Perumahan dan Impak Strategi Ekonomi	15
1.3.3. Masalah Perumahan Mampu Milik di Indonesia	17
1.3.3.1. Keupayaan Masyarakat Miskin:	18
1.3.3.2. Ketimpangan Pembekal dan Pembeli (<i>Supplies dan Needs</i>)	20
1.3.3.3. Ketiadaan Pembiayaan.....	20
1.3.3.4. Penyalahgunaan Kuasa Politik (<i>Political abused</i>)	21
1.3.3.5. Rasuah dalam Subsidi yang Diberikan Kerajaan.....	21
1.3.4. Masalah Perumahan Mampu Milik di Sumatera Utara	21
1.4. Dasar Perumahan	27

1.4.1. Rumah dan Hak Asasi Manusia.....	27
1.4.2. Evolusi Strategi Dasar Perumahan Versi PBB kurang berkesan	27
1.4.3. Dasar Perumahan dan Dasar Rancangan	31
1.4.4. Dasar Kepemilikan Perumahan	32
1.5. Hubungkait Dasar Perumahan dan Ideologi Negara	33
1.5.1. Dasar Penswastaaan Perumahan (<i>Housing Policy in Malaysia: 1999</i>).....	33
1.5.2. Dasar Perumahan di Negara Sosialis (<i>Housing Policy In China</i>).....	34
1.5.3. Dasar Sistem Sewa Perumahan di Hong Kong	35
1.5.4. Dasar Perumahan di Britain	36
1.5.5. Dasar Perumahan di Amerika Syarikat.....	38
1.5.6. Dasar Perumahan di Indonesia	39
1.5.6.1. Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perumnas).....	42
1.5.6.2. Bank Tabungan Negara (BTN).....	46
1.6. Kerangka Penulisan	47
1.7. Kesimpulan	48

Bab 2 PERSPEKTIF TEORI

2.0. Pengaruh Ideologi Terhadap Senario Pembangunan dan Implikasinya pada Dasar Perumahan	50
2.0.1. Ideologi Kapitalis.....	50
2.0.2. Ideologi Sosialis.....	51
2.0.2. Cantuman Ideologi Campuran Kapitalis dan Sosialis	51
2.1. Kepahaman Rumah Mampu Milik.....	52
2.1.1. Beberapa Atribut yang Menentukan Keupayaan	61
2.2. Masalah Kenyataan	64
2.2.1. Tiada Kawalan Harga Tanah.....	65
2.2.2. Rasuah	67
2.2.3. Penyalahgunaan Kuasa (<i>Abused of Power</i>)	68
2.2.4. Kekurangan Dana kerana Penyimpangan Agihan	68
2.3. Teori Dasar yang Berhubungkait dengan Penyediaan Perumahan	69
2.3.1. Teori Modenisasi	69
2.3.2. Teori Ketergantungan.....	72
2.3.3. Teori Globalisasi.....	74
2.4. Gunatanah yang Bertumpu pada Pemusatan.....	78

2.5. Desentralisasi, Teori Ketergantungan dan Gunatanah	97
2.5.1. Desentralisasi dan Teritorialisme.....	98
2.5.2. Metode Gunatanah Merujuk pada Desentralisasi	105
2.5.3. Prospek Metode Gunatanah Desentralistik	106
2.6. Kesimpulan	110

Bab 3 KAWASAN KAJIAN: KOTA MEDAN

3.0. Pendahuluan	111
3.1. Bandaraya Medan Ditinjau Dari Dasar Yang Terkait Perumahan.....	112
3.1.1. Dasar Perancangan Bandaraya Medan	113
3.1.2. Dasar Dekonsentrasi Bandaraya Medan dalam Konteks Anti-bandar	116
3.1.3. Pola Jalan dan Pengangkutan	118
3.1.4. Dasar Pembangunan Metropolitan Medan-Binjai-Deli Serdang (Mebidang)....	118
3.1.5. Bandaraya Medan menurut Pandangan Kerajaan Tempatan.....	120
3.1.6. Dasar Perumahan di Medan	121
3.1.7. Pembangunan Fisikal Bandar yang tidak sesuai dengan Rancangan.	122
3.2. Perumahan di Bandaraya Medan.....	123
3.2.1. Keadaan Penduduk di Medan	123
3.2.3. Perspektif Perumahan di Bandaraya Medan	128
3.2.4. Persediaan Perumahan.....	132
3.2.5. Keperluan Perumahan (<i>Housing Need</i>)	133
3.2.6. Penyediaan Perumahan.....	134
3.2.7. Keadaan Perumahan di Bandaraya Medan pada 1998-2003	137
3.3. Beberapa Kes Pembangunan Perumahan di Bandaraya Medan	138
3.3.1. Perumahan Perumnas Simalingkar	138
3.3.1.1. Lokasi Perumnas Simalingkar	138
3.3.1.2. Penduduk Perumnas Simalingkar	138
3.3.1.3. Ciri-Ciri Ekonomi Penduduk	138
3.3.1.4. Keupayaan (<i>Affordability</i>)	139
3.3.1.5. Perumahan Perumnas Simalingkar	139
3.3.1.6. Sikap Penduduk Perumnas Simalingkar terhadap Perubahan.....	140
3.3.2. Kampung Nelayan	143
3.3.2.1. Lokasi Kampung Nelayan	144
3.3.2.2. Penduduk Kampung Nelayan	146

3.3.2.3. Ciri-Ciri Ekonomi Penduduk	147
3.3.2.4. Keupayaan (<i>Affordability</i>)	149
3.3.2.5. Perumahan Kampung Nelayan	149
3.3.2.6. Sikap Penduduk Kampung Nelayan terhadap Perubahan	151
3.3.3. Setinggalan Tegalsari	153
3.3.3.1. Lokasi Setinggalan Tegalsari	153
3.3.3.2. Penduduk Setinggalan Tegalsari	154
3.3.3.3. Ciri-Ciri Ekonomi Penduduk	154
3.3.3.4. Keupayaan (<i>Affordability</i>)	156
3.3.3.5. Perumahan di Tegalsari	156
3.3.3.6. Sikap Penduduk Setinggalan Tegalsari terhadap Perubahan	162
3.4. Perubahan Fizikal Perumahan	163
3.4.1. Perubahan Fizikal Perumahan Perumnas	164
3.5. Kesimpulan	166

Bab 4 METODOLOGI DASAR

4.0. Pendahuluan	168
4.1. Dasar Perumusan Perumahan	169
4.2. Perumahan Alternatif	175
4.3. Pemantauan	179
4.4. Fasa Penilaian Dasar Perumahan	180
4.4.1. Fungsi Penilaian	181
4.4.2. Pendekatan pada Proses Penilaian	181
4.4.3. Cara Penilaian	182
4.5. Peramalan	183
4.6. Rekomendasi	184
4.6.1. Proses Pembuatan Rekomendasi	188
4.6.1.1. Analisis Biaya dan Pendapatan (<i>Cost and Benefit Analysis</i>)	193
4.6.1.2. Analisis Efektiviti Biaya (<i>Cost Effectiveness Analysis</i>)	196
4.6.2. Cara Penyusunan Rekomendasi	199
4.6.2.1. Pembuatan Peta Objektif atau Peta Sasaran	199
4.6.2.2. Klarifikasi Nilai	201
4.6.2.3. Kritik Nilai	202
4.6.2.4. Perkiraan Biaya	204
4.6.2.5. Penjabaran Hambatan (<i>Constraint Mapping</i>) dalam Bentuk Peta	205

4.6.2.6. Teknik <i>Discounting</i>	206
4.6.2.7. Analisis <i>Plausibiliti</i>	207
4.7. Sistem Pengumpulan Data.....	208
4.7.1. Data Primer	208
4.7.1.1. Soal Selidik	208
4.7.1.2. Wawancara dan Bancian.....	208
4.7.1.3. Sampling/Pensampelan.....	209
4.7.1.4. Fotografi dan Bancian Visual	210
4.7.1.5. Partisipasi dan Observasi	210
4.7.2. Data Sekunder	210
4.7.3. Teknik Analisis.....	211
4.7.3.1. Cara Analisis Kuantitatif	211
4.7.3.2. Cara Kualitatif.....	212
4.8. Kesimpulan.....	213

Bab 5 PENILAIAN PENGGUNA SEBAGAI SASARAN DASAR

5.0. Pendahuluan	214
5.1. Keupayaan (Affordability) dan Kemiskinan	215
5.2. Pilihan dan Persepsi Pengguna	219
5.2.1. Status Tempat Tinggal Responden.....	222
5.2.2. Hubungkait Masa Kerja dengan Kepemilikan Rumah	224
5.3. Tingkat Kemampuan Kewangan.....	225
5.3.1. Pendapatan Keluarga secara Am	225
5.3.2. Pendapatan Keluarga.....	225
5.3.3. Pengeluaran	228
5.3.4. Keupayaan dan Kepemilikan Rumah	229
5.4. Pilihan Penduduk Terhadap Rumah	231
5.4.1. Pilihan Lokasi Rumah	231
5.4.2. Jenis Bahan Bangunan Yang Diinginkan	233
5.4.3. Bentuk Bangunan Yang Diinginkan	233
5.4.4. Jenis Rumah yang Dipilih Menurut Luas Lantai Bangunan	234
5.4.5. Luas Tapak Yang Diinginkan.....	235
5.4.6. Hubungkait Jenis Rumah Dengan Luas Tanah yang Dipilih.....	236
5.4.7 Hubungkait Jenis Rumah Dipilih dengan Golongan.....	237

5.4.8	Tipe Rumah Dipilih dan Kemampuan Ansuran	238
5.4.9.	Persepsi tentang Luas Bangunan dan Lahan.....	239
5.4.10.	Pilihan Tipe Rumah dan Luas Bangunan.....	239
5.4.11.	Hubungan Luas Bangunan dan Tanah yang Diinginkan	241
5.4.12.	Persepsi Tentang Ruang.....	242
5.4.13.	Penampilan Bangunan	244
5.4.14.	Lebar Jalan di Depan Rumah.....	244
5.4.15.	Formulasi Jenis Rumah Menurut Pilihan Penduduk	246
5.5.	Manifestasi dasar Perumahan pada Rumah Perumnas	247
5.5.1.	Pemilikan Rumah di Simalingkar	249
5.5.2.	Kecenderungan Ubah Suai sebagai Reaksi terhadap Dasar Perumahan.....	250
5.6.	Kesimpulan.....	256

Bab 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI RUMAH MAMPU MILIK

6.0.	Dasar Perumahan dan Strategi Pembangunan	259
6.0.1.	Strategi Pembangunan Politik dan Ekonomi	259
6.0.2.	Dasar Perumahan di Indonesia.....	261
6.1.	Permasalahan	262
6.2.	Perumahan di Bandaraya Medan	264
6.2.1.	Penyediaan dan Permintaan Perumahan.....	265
6.2.2.	Mekanisme Penyediaan Perumahan	266
6.3.	Maklumat Dasar Penyediaan Perumahan	267
6.4.	Alternatif Penyelesaian Sebagai <i>Forecasting</i>	269
6.5.	Rekomendasi	271
6.5.1.	Sintesis Temuan Kajian	271
6.5.2.	Isu Kritikal Perumahan Kos Rendah	271
6.5.3.	Pertimbangan terhadap Kerangka Baru Bekalan Perumahan.....	274
6.5.4.	Rekomendasi bagi Penyedia dan Pembuat Dasar	278
6.5.4.1.	Memberikan Peluang bagi Peranan Pasar.....	278
6.5.4.2.	Rasionalisasi Organisasi dan Pelimpahan Zon.	278
6.5.4.3.	Integrasi dengan Autonomi Daerah.	279
6.5.4.4.	Autonomi dan Bandar Baru	279
6.5.4.5.	Pembangunan Rumah dan Pertumbuhan Ekonomi Nyata	280
6.5.4.6.	Revitalisasi Kawasan Bermasalah di Lokasi " <i>Prime Land</i> "	282

6.5.4.7. Pemilikan dan Mekanisme Pemindahan Rumah.....	283
6.5.6. Aspek Sosial Politik Dasar Perumahan	285
6.5.6.1. Kerangka Institusi	285
6.5.6.2. Garis Panduan Perancangan yang Harus di Semak Berterusan.	286
6.5.7. Aspek Kebezaan.....	286
6.5.7.1. Promosi Rumah Secara Spontan.....	286
6.5.7.2. Standard Pembinaan yang Fleksibel.	286
6.5.8. Aspek Fizikal.....	287
6.5.8.1. Mengelak Batasan dan Menggalakkan Encouragement	287
6.5.8.2. Bahan Bangunan	287
6.6. Bidang Kajian Lanjutan	287
6.7. Kesimpulan.....	287
SENARAI RUJUKAN	292

SENARAI JADUAL

	Halaman
Jadual 1.1 Kondisi Rumah Murah di Tingkat Nasional di peringkat nasional di Indonesia	29
Jadual 1.2 Permasalahan Penyediaan Rumah Murah di Sumatera Utara	34
Jadual 3.1 Rencana Penggunaan Lahan Kota Medan Tahun 2005	116
Jadual 3.2 Program Regional Agency untuk Pekerjaan Perumahan	121
Jadual 3.3 Perbandingan Bajet Departemen Kota Medan 2001-2005	122
Jadual 3.4 Program Regional Agency untuk Pekerjaan Perumahan	122
Jadual 3.5 Pertumbuhan Penduduk dan Keluarga Tahun 1990-1997	124
Jadual 3.6 Tingkat Pertumbuhan Penduduk Tahun 1998 – 2003	124
Jadual 3.7 Product Domestic Regional Bruto (PDRB) Bandar Medan Tahun 1983-1988	125
Jadual 3.8 Pendapatan Keluarga di Kawasan Setinggalan Kampung Baru Tahun 2004	125
Jadual 3.9 Pendapatan Keluarga/Bulan di Bandar Medan Tahun 1990	126
Jadual 3.10 Pengeluaran Penduduk Penghasilan Rendah di Sumatera Utara	127
Jadual 3.11 Pengeluaran Penduduk di PERUMNAS Martubung	127
Jadual 3.12 Pertumbuhan Persediaan Perumahan per Daerah Tahun 1990-1997	133
Jadual 3.13 Keperluan Perumahan 1998-2003	134
Jadual 3.14 Keperluan Rumah Unit/Tahun Antara Tahun 1998-2003	134
Jadual 3.15 Bekalan Rumah yang dibiayai Kerajaan Pusat 1980-1996	135
Jadual 3.16 Bekalan Rumah yang dibiayai Kerajaan Daerah 1996-1998	135
Jadual 3.17 Bekalan Rumah yang dibiayai oleh Pemaju Swasta Tempatan 1985-1994	136
Jadual 3.18 Keadaan Perumahan di Bandaraya Medan pada Tahun 1998-2000	137
Jadual 3.19 Keadaan Perumahan di Bandaraya Medan pada Tahun 2001-2003	137
Jadual 3.20 Dimensi Perubahan	141
Jadual 3.21 Parameter yang digunakan dalam Mengubah Fisik Rumah	141

Jadual 3.22	Status dan Bentuk Rumah	145
Jadual 3.23	Pendidikan nelayan	147
Jadual 3.24	Komposisi Pekerjaan	155
Jadual 3.25	Pendapatan Kasar Keluarga (Rupiah/Bulan)	155
Jadual 3.26	Pengeluaran Penduduk yang Penting	156
Jadual 3.27	Keupayaan (<i>Affordability</i>)	156
Jadual 3.28	Deskripsi TanahUnit Bangunan Tahun 1994	157
Jadual 3.29	Keadaan Perumahan Setinggalan Tegalsari I	157
Jadual 3.30	Infrastruktur dan Perkhidmatan yang Tersedia	161
Jadual 3.31	Sikap Penduduk Tegal Sari Terhadap Perubahan	162
Jadual 3.32	Pendapatan dan Alasan Memilih Pemukiman Setinggalan	163
Jadual 3.33	Alasan Memilih Pindah dari Pemukiman Setinggalan	163
Jadual 4.1	Pendekatan Pada Proses Penilaian	182
Jadual 4.2	Analisis Penilaian atas Pengguna	183
Jadual 4.3	Kriteria, Cara dan Teknik yang digunakan pada Evaluasi	192
Jadual 4.4	Teknik yang digunakan pada Proses Penyusunan Rekomendasi	199
Jadual 5.1	Komposisi Pengeluaran dan Pendapatan Keluarga	229
Jadual 5.2	Jenis Rumah dan LuasTanah Yang Dipilih	237
Jadual 5.3	Jenis Rumah dan Golongan Pendapatan	238
Jadual 5.4	Jenis Rumah dan Kemampuan Ansuran	239
Jadual 5.5	Tipe Rumah dan Luas Bangunan	240
Jadual 5.6	Penyimpangan Jenis dan Luas Rumah yang Dipilih	240
Jadual 5.7	Luas Tanah dan Luas Lantai Dasar Bangunan	241
Jadual 5.8	Jenis Rumah dan Lebar Jalan Lingkungan	245
Jadual 5.9	Kompromi Rumah yang Ditawarkan dengan Pilihan Responden	246
Jadual 5.10	Frekuensi Responden yang Menambah Ruang	254
Jadual 5.11	Spesifikasi Renovasi	255

SENARAI RAJAH

	Halaman
Rajah 2.1 Skema Masalah Kenyataan	65
Rajah 2.2 Sistem Perancangan Gunatanah Nasional	87
Rajah 3.1 Peta RTRW Medan Tahun 2005	117
Rajah 3.2 Konsep Mebidang (Medan, Binjai dan Deliserdang)	119
Rajah 3.3 Perubahan Fizikal Perumahan	164
Rajah 4.1 Proses Penyusunan Dasar Perumahan	170
Rajah 4.2 Rajah Pohon Sasaran/ Objektif Secara Am	200
Rajah 4.3 Rajah Pohon dari Hambatan pada Formulasi Rekomendasi	206
Rajah 5.1 Umur Responden	220
Rajah 5.2 Jumlah Anggota Keluarga Responden	221
Rajah 5.3 Lama Bekerja Responden	221
Rajah 5.4 Jenis Pekerjaan Responden	222
Rajah 5.5 Status Tempat Tinggal Responden	224
Rajah 5.6 Pemilikan Rumah dikaitkan dengan Lama Bekerja	225
Rajah 5.7 Pendapatan Responden (Rp 000/Kapita/Bulan)	226
Rajah 5.8 Pendapatan Keluarga (Rp.000/Kapita/Bulan)	227
Rajah 5.9 Tambahan Pendapatan Responden	227
Rajah 5.10 Affordability (Rp 000)	228
Rajah 5.11 Pendapatan dan Kepemilikan Rumah	230
Rajah 5.12 Pilihan Lokasi Rumah	231
Rajah 5.13 Status Kepemilikan Rumah	232
Rajah 5.14 Keinginan Membeli Rumah Lain	233
Rajah 5.15 Bentuk Bangunan	234
Rajah 5.16 Tipe Luas Lantai	235
Rajah 5.17 Luas Tanah yang Diinginkan	236
Rajah 5.18 Persepsi Ruang	242
Rajah 5.19 Persepsi Ruang dan Tipe Rumah	243
Rajah 5.20 Persepsi Ruang dan Luas Kamar	244

Rajah 5.21	Penampilan Bangunan	245
Rajah 5.22	Informasi Responden Tentang Rumah Kos Rendah PERUMNAS	247
Rajah 5.23	Penyebaran Pemilikan Rumah	249
Rajah 5.24	Alasan Memilih Rumah Kos Rendah PERUMNAS	249
Rajah 5.25	Tahun Kepemilikan Rumah	250
Rajah 5.26	Keinginan Mengubah suai Rumah	251
Rajah 5.27	Frekuensi Ubah suai Rumah	252
Rajah 5.28	Pelaku dalam Ubah suai	252
Rajah 5.29	Pilihan Perencanaan Rumah	253
Rajah 5.30	Jumlah Yang Menambah Jumlah Lantai	254
Rajah 5.31	Kriteria Ubah suai	255

SENARAI FOTO

		Halaman
Foto 3.1	Rumah Kos Rendah Kopel di Simalingkar	139
Foto 3.2	Rumah Kos Rendah Tipe 70 yang masih Asli di Simalingkar	140
Foto 3.3	Rumah Kos Rendah menjadi Tempat Usaha di Simalingkar	142
Foto 3.4	Rumah Kos Rendah ditingkatkan di Simalingkar	142
Foto 3.5	Rumah Kos Rendah menjadi Rumah Usaha di Simalingkar	142
Foto 3.6	Rumah Kos Rendah menjadi Rumah Mewah di Simalingkar	143
Foto 3.7	Akses di Perumahan Nelayan sebelum Petempatan Semula	145
Foto 3.8	Lingkungan Perumahan Nelayan sesudah Petempatan Semula	149
Foto 3.9	Rumah Nelayan yang Asal sesudah Petempatan Semula	151
Foto 3.10	Penambahan Rumah Nelayan di Kawasan Petempatan Semula	152
Foto 3.11	Rumah Nelayan menjadi Rumah Mewah Bukan Nelayan	152
Foto 3.12	Unit Hunian di Pemukiman Setinggalan Tegalsari	159
Foto 3.13	Unit Hunian di Pemukiman Setinggalan Tegalsari	159
Foto 3.14	Unit Hunian di Pemukiman Setinggalan Tegalsari	160

ABSTRAK

DASAR PEMBANGUNAN PERUMAHAN MAMPU MILIK DI INDONESIA: KAJIAN KES KOTA MEDAN

Perumahan mampu milik merupakan masalah pada negara-negara sedang membangun dan juga masalah yang tidak dapat diselesaikan dalam negara-negara perindustrian utama. Yang sering terjadi adalah perbezaan diantara permintaan dan penawaran perumahan di daerah perbandaran. Masalah ini tidak kurangnya juga dihadapi oleh Indonesia sebagai sebuah negara yang luas dan memiliki ribuan pulau. Meskipun dasar nasional untuk perumahan mampu milik dikira sangat serius, namun, kesannya amat dangkal dan hanya kosmetik politik sahaja, kerana ianya tidak dapat menyelesaikan perbezaan sosio-ekonomi diantara masyarakat.

Masalah perumahan mampu milik adalah kompleks dan saling berkait dari aspek sosial dan politik, terutama sekali di negara dimana penyelesaian untuk masalah ini sangat unik dan tidak dapat dilaksanakan ke tempat-tempat lain di mana terdapat 1,700 pulau di Indonesia. Oleh demikian cara penyelesaian hanya dapat disesuaikan mengikutn daerah, konteks sosial dan ekonomi.

Tulisan ini cuba mengajukan keupayaan untuk merumuskan perlaksanaan dasar perumahan mampu milik di daerah perkotaan di Indonesia. Dengan mengemukakan Bandaraya Medan sebagai kajian kes, ia dipercayai dapat mewakili isu-isu dan permasalahan yang ditujukan pada perumahan mampu milik di Bandar – bandar Indonesia dapat difokuskan.

Teknik yang digunakan dalam penyelidikan ini merupakan " prosidur analisis perlaksanaan" Dunn (Problem Struktur, Peramalan, Rekomendasi,

Monitoring, Evaluasi): Masalah struktur (definisi) menghasilkan informasi tentang kondisi, sehingga menimbulkan masalah perlaksanaan. Meramalkan informasi masa hadapan sebagai akibat dari kebijakan, termasuk melakukan apa-apa yang diperlukan. Rekomendasi memberikan informasi tentang nilai atau nilai relatif sebagai konsekuensi masa hadapan dalam menyelesaikan atau mengurangi masalah. Monitoring yang menghasilkan informasi tentang konsekuensi sekarang dan masa lalu pada analisis kebijakan. Evaluasi, yang memiliki nama yang sama sebagai bahasa am, memberikan informasi tentang nilai atau nilai tersebut merupakan konsekuensi dalam menyelesaikan atau mengurangi masalah.

Penemuan kajian, menunjukkan masalah dasar perumahan adalah subjek yang sangat luas, yang tidak hanya member tumpuan kepada strategi pembangunan ekonomi dan politik kerajaan tempatan, penduduk berpendapatan rendah, tidak memiliki kekuatan politik dan ekonomi, namun dasar yang sering dikaitkan dengan masalah politik dan ekonomi yang dimiliki oleh pihak lain, khususnya kekuasaan mutlak pasar, iaitu golongan kaya dan yang berkuasa. Sebagai tindakan dari strategi pembangunan ekonomi yang telah dipilih, akhirnya mengakibatkan kegagalan dasar penyediaan perumahan yang pada gilirannya akan menyebabkan harga rumah yang mahal, korupsi dalam pengelolaan serta birokrasi yang panjang, penyalahgunaan kuasa, kemiskinan, kekurangan dana dan akhirnya ketidak sepadanan (mismatch) antara permintaan dan penyediaan.

ABSTRACT

POLICY ON DEVELOPMENT AFFORDABLE HOUSING IN INDONESIA: CASE STUDY KOTA MEDAN

Economic Development strategy of a Nation has significantly aggravated by the provisions of low cost housing. The low cost housing is not solely the problem of developing countries but also unsolvable problem in major industrialized countries. There is often a gap between the demand and supply of housing in urban areas especially in Indonesia. Although the national policy for low cost housing take a serious account at it however, it seems superficial and merely a political cosmetic issue, therefore unable to narrow down the gap. The problem of low cost housing is complex and closely-knitted to social and political aspects, particularly in a country where the solution to this problem is very unique and cannot be implanted indiscriminately to any other places where there are 1,700 islands in Indonesia. Therefore, a specific solution needs to be addressed according to its regional, social and economic context.

This thesis attempts to put forward an effort to formulate a policy for low cost housing in urban areas in Indonesia. By taking Medan as a case study, it is believed that the intended issues and problems of low cost housing in Indonesia can be focussed. The method of research is policy analysis procedure by Dunn (Problem Structuring, Forecasting, Recommendation, Monitoring, and Evaluation): Problem Structuring (definition) yield information about the condition giving rise to the policy problem. Forecasting supplies information about future consequences of acting on policy alternatives, including doing nothing. Recommendation provides information about the relative value or worth of these future consequences in solving or alleviating the problem. Monitoring yield information about the present and past consequences of acting on policy analysis. Evaluation, which has the same name as its ordinary language counterpart, provides information about the value or worth of these consequences in solving or alleviating the problem.

The findings of the study, found that the basic housing problem concerning a subject that is very knowledgeable, who cannot only be reviewed, particularly

closely related to the economic development strategy and political will from the local to the kingdom before the low-income population does not have the political and economic power, but basis that is often associated with the necessary political and economic problems that are owned by other parties, especially the market authorities, namely the rich and the ruler. As a consequence of economic development strategies that have been selected finally lead to the failure of basic provision of housing which in turn causes the high prices, high home prices, corruption in the management of the bureaucracy through long abuse of power, affordability / poverty, lack of funds and finally mismatch 'supply and demand'.

Bab 1

PENDAHULUAN

Dasar perumahan telah menjadi isu yang penting bagi negara Indonesia yang terdiri daripada 17,000 pulau. Sesungguhnya, terdapat kegagalan yang sangat jelas antara penyediaan dan permintaan rumah pada bandar-bandar utama di Indonesia terutama perumahan mampu milik. Pada asasnya, dasar penyediaan perumahan telah dilaksanakan oleh kerajaan, tetapi dasar perumahan mampu milik lebih menjurus kepada aspek politik sehingga objektif khusus untuk mengurangi kegagalan antara penawaran dan permintaan rumah tidak tercapai.

Perkara ini bukan sahaja menjadi masalah Indonesia, namun juga di negara dunia ketiga lainnya (Malpelzzi: 1988). Penyebab masalah ini cukup sukar dan tidak semudah yang dijangkakan, kerana ianya sangat kompleks dan berkaitan dengan berbagai perkara. Singapura sering dikatakan mempunyai dasar yang baik dan berjaya, namun ramai yang beranggapan bahawa kejayaan yang dicapai ialah kerana kuasa kerajaan yang mutlak, yang tidak boleh dilaksanakan secara universal di tempat lain (Loebis: 2006). Penyelesaian masalah perumahan yang digunakan kerajaan secara autoritatif (*authoritative*) ialah spesifik, dan hanya boleh digunakan sebagai analogi bagi penyelesaian yang berkaitan, sedangkan dalam bentuk penyelesaian lain tidak dapat dilaksanakan.

1.0. Tujuan Kajian

Thesis ini mengkaji keupayaan pihak kerajaan Indonesia daripada aspek dasar dalam menyediakan perumahan kepada rakyatnya. Berpandukan keadaan pelaksanaan yang sedia ada, penyelidik berharap kajian ini akan menjadi pedoman untuk pelaksanaan dasar pembangunan perumahan di Indonesia.

Kerajaan Indonesia telah berusaha menyediakan perumahan untuk penduduknya. Seperti sebuah negara yang mengamalkan pemusatan sistem kekuasaan (sampai akhir tahun 1999), sudah tentu akan terdapat kepincangan dalam proses pembekalan rumah.

Kajian ini akan meninjau keberkesanan dasar yang sedia ada semenjak negara Indonesia mencapai kemerdekaan dalam konteks Bandar Medan seperti kajian kes. Penyediaan perumahan telah diusahakan oleh pihak kerajaan melalui satu garis panduan yang dikenali seperti “Rumah untuk Seluruh Rakyat” (Yudohusodo: 1991), garis panduan ini dibentangkan supaya arah dan tujuan pembangunan perumahan selari dengan hasrat kerajaan.

Terdapat beberapa kajian yang meninjau tentang dasar perumahan sama ada berbentuk kuantitatif maupun kualitatif (Wahab: 2004., Etzioni: 1978, Quade: 1975,) dan menjelaskannya secara rambang.

Ada pula beberapa pandangan yang meninjau ke arah keupayaan pemilikan rumah yang diukur berdasarkan perbelanjaan isi rumah, supaya kos saraan harian tidak membebankan ahli keluarga (Norasmawati: 2006).

Sebagai contoh, Malaysia mensasar untuk membekalkan perumahan beraneka jenis kepada rakyat melalui pihak swasta dan kerajaan. Dasar ini boleh dianggap seperti suatu pendekatan dasar perumahan yang sangat baik. Kemudahan seperti kelonggaran kelulusan pelan, subsidi silang, penggalakan institusi kewangan menurunkan kadar faedah, penyediaan aneka reka bentuk rumah, pengeluaran wang daripada kumpulan wang simpanan pekerja dan pembayaran ansuran bulanan serendah RM 300 sebulan, ialah beberapa kemudahan yang dapat membantu rakyat untuk memiliki rumah (Wahid: 2002).

Cukup sukar untuk mengukur keupayaan sama ada dari aspek keupayaan untuk membayar atau keserasian unit rumah kepada pemilik kerana faktor “tidak bersesuaian” (*mismatch*) akan tetap berlaku (Turner: 1972). Meskipun pemilik mampu untuk membayar, tapi besar kemungkinan lokasi dan reka bentuknya akan memberikan faktor tolakan kepada pemilik.

Kajian ini juga mengupas dan menyelidik keupayaan kerajaan Indonesia menyediakan perumahan, kerana perumahan mampu milik menjadi satu isu yang remeh, baik di negara maju maupun negara membangun (Abdul Mutalib: 1989). Istilah dan definisinya juga berbeza di beberapa negara, sebagai contoh di Malaysia, kriterianya menjurus kepada pembekalan daripada pihak pengeluar sama ada swasta mahupun kerajaan ialah jelas (Norasmawati: 2006).

Begitu juga dengan peranan pihak profesional dalam pembangunan fizikal, peranan pemilik seperti pengguna (*end user*) dan juga pihak berkuasa tempatan yang memantau pembangunan dalam sesuatu kawasan. Kriteria-kriteria ini sangat telus dan berguna dalam pembangunan fizikal, khususnya pembangunan perumahan untuk rakyat.

Peranan oleh setiap pihak (*role players*) bermula dari penjual bahan binaan, kontraktor, institusi kewangan, pihak kerajaan sehinggalah pemilik, dapat mengelakkan penyalahgunaan kuasa dan rasuah yang sering dihubungkan dengan projek-projek pembangunan fizikal, penyelidikan ini juga akan meninjau peranan pihak tertentu di Indonesia dalam melaksanakan pembangunan perumahan dalam konteks seperti di atas.

Masalah utama pembangunan perumahan di Indonesia ialah ketidaktelusan prosedur dan peranan pihak tertentu dalam menggerakkan atau mempercepatkan pembangunan. Sebaliknya, perkara dalam prosedur ini akan menimbulkan

kemusykilan di kalangan pihak pemaju dan pembeli, kerana aliran birokrasi bukan sahaja melambatkan proses pelaksanaan, malahan rasuah wang sering terjadi seperti usaha untuk mempercepatkan sesuatu proses kelulusan (Sumitro: 1975).

Semenjak Indonesia mencapai kemerdekaan, negara ini terdedah kepada pengaruh ekonomi dunia (globalisasi). Sistem kapitalisme dalam pelaksanaan pasaran perniagaan dunia merupakan satu sistem mutlak yang diterima oleh negara yang sedang membangun, walaupun ia berbentuk separa republik atau monarki.

Sistem kapitalisme telah menjalar dalam masyarakat sama ada disedari atau tidak, bermula dari kaedah jual beli yang menjurus kepada bekalan dan permintaan (*supply dan demand*) sehinggalah kepada hasrat utama untuk mengoptimumkan keuntungan serta menyingkirkan kebajikan (berbentuk pendermaan) yang menjadi lawanan untuk menggambarkan kejelasan realiti kapitalisme.

Perkara ini berlaku dalam pembangunan perumahan di Indonesia, terutama sekali dalam kalangan swasta, persepsi terhadap untung rugi ini akan mempengaruhi pihak pemaju untuk terus membina rumah yang dapat menguntungkan mereka.

Dasar pihak kerajaan yang mengutamakan golongan berpendapatan rendah tidak termasuk dalam perancangan pembangunan pihak swasta, mereka menganggap pergantungan dengan pihak kerajaan dalam penyediaan rumah akan melambatkan pembekalan kerana dana dan prosedur.

Tujuan kajian ini bukan hanya sekadar mendedah fakta dalam keadaan pembangunan perumahan di Indonesia, tetapi juga mencari maklumat tentang nilai dan teknik pelaksanaan dasar penyediaan perumahan mampu milik yang lebih berkesan dan diterima pakai oleh seluruh pihak pembekal (swasta maupun awam), pengguna dan para pembuat keputusan. Penilaian tentang dasar perumahan yang

sedia ada akan dapat memberikan ide baru bagi pembangunan perumahan mampu milik.

1.1. Objektif Kajian

Pada asasnya, objektif kajian ini ialah untuk menganalisis dasar perumahan dalam konteks ideologi, senario pembangunan serta dasar perumahan di dunia yang sedang membangun dengan mengambil kes Bandar Medan, Indonesia, perkara ini digambar melalui senario penggunaan strategi pembangunan ekonomi negara seperti manifestasi ideologi kerajaan Indonesia yang telahpun mempengaruhi pembinaan perumahan selama ini, maka objektif kajian ini dapat dirumus seperti berikut:

1. Meneliti hubungan kait antara ideologi negara, senario pembangunan ekonomi dan dasar perumahan.
2. Meneliti impak pelaksanaan perumahan di kawasan kajian kes.
3. Meningkatkan keupayaan pemilikan perumahan bagi penduduk miskin
4. Memperoleh pilihan penyelesaian melalui rumusan dasar untuk mengatasi masalah permintaan perumahan mampu milik di kawasan bandar, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, selari dengan reformasi dasar negara.
5. Memformulasikan dasar penyediaan perumahan mampu milik yang lebih berkesan dan diterima oleh seluruh stakeholder

1.2. Definisi Keupayaan Pemilikan Rumah dan Batasan Kajian

1.2.1. Definisi Keupayaan (*Affordability*)

Untuk memudahkan perbincangan, bahagian ini akan dimulai dengan penjelasan mengenai beberapa terminologi yang sering digunakan dalam kajian ini. Keperluan perumahan (*housing need*) dirumuskan sebagai jumlah atau kuantiti

rumah yang cukup bagi penduduk tanpa harus mempertimbangkan kemampuan mereka untuk membayar (Golland dan Gillen: 2004).

Permintaan perumahan (*housing demand*) merujuk pada pernyataan Nicol (2002) yang mengusulkan agar strategi perancangan ditujukan bagi memenuhi tuntutan 'keperluan perumahan' dan 'permintaan perumahan'. Permintaan rumah dikaitkan dengan keperluan sesebuah keluarga secara individu atas sebuah rumah yang memiliki keadaan di atas tahap minima dari tuntutan keperluannya (Golland dan Gillen: 2004), yang disokong oleh keinginan keluarga yang mampu untuk membayar (Yusoff: 1993).

Permintaan sebenar dan efektif (*actual and effective demand*) boleh dirumuskan secara teknikal sebagai permintaan terhadap rumah yang dikaitkan dengan kemampuan membayar setiap keluarga (Golland dan Gillen: 2004). Manakala pilihan rumah (*housing choice*) ialah penentuan permintaan rumah dikaitkan dengan pilihan atau keutamaan penduduk terhadap kepuasan (*resident satisfaction*). Tuntutan pilihan ini dapat dibezakan berasas kepada jenis pemilikan rumah (hak milik, sewa dll), jenis dan bentuk rumah, serta cara membangun rumah baru (Gollan dan Gillen: 2004).

Keupayaan pemilikan perumahan (*housing keupayaan*) merujuk kepada kemampuan kewangan sesebuah keluarga membayar sebuah rumah (Stone: 2006). Hulchanski (1995) mengamati bahawa konsep ini merupakan jumlah pendapatan keluarga [kombinasi pendapatan daripada anggota keluarga yang bekerja, yang diperlukan membayar rumah dan pengeluaran rumah tangga lainnya (Hancock: 1993 dalam Hulchanski: 1995)].

Mampu milik berkenaan dengan pemilikan atau penyewaan rumah dengan standard tertentu berdasarkan harga beli atau harga sewa, yang tidak memberatkan

bagi pendapatan keluarga menurut kaca mata pihak kerajaan (MacLennan and Williams, 1990).

Bramley (1990) merumuskan keupayaan pemilikan perumahan sebagai kemampuan sebuah keluarga menempati sebuah unit rumah yang sesuai ditinjau dari sudut norma sosial dan fizikal seperti jenis serta besarnya, bersesuaian dengan kemampuan membayar tanpa mengganggu perbelanjaan keluarga tersebut sehingga tidak membuat mereka berada dibawah garis kemiskinan.

Dari keterangan di atas boleh disimpulkan bahawa memiliki rumah berarti mampu membayar ansuran untuk rumah tetapi masih memiliki baki wang sisa untuk membeli keperluan lain (Whitehead, 1991).

1.3. Permasalahan Perumahan

1.3.1. Permasalahan Am

Kegagalan pihak kerajaan menyediakan perumahan mampu milik dapat dilihat sama ada dari sudut kualitatif maupun kuantitatif, dari sudut pengguna, ketidakesuaian rumah yang disediakan dengan keinginan pembeli, juga ketidakmampuan kewangan untuk memilikinya. Satu contoh dinamik di Negara China, dalam penyediaan perumahan kepada rakyatnya yang begitu ramai (1.2 bilion) juga mendapat kritik dari aspek ruang, kemudahan dan tidak bersesuaian dengan budaya orang China sehingga ada di antara kemudahan yang disediakan tidak memberi manfaat.

Kebanyakan perumahan am untuk golongan miskin di bandar raya tidak berasaskan pada keperluan perumahan (*housing needs*). Perkara ini disebabkan penyediaan perumahan oleh kerajaan telah dipersempit menjadi permainan angka-angka yang bermaksud meletak bilangan dan posisi rumah sebanyak mungkin pada

sesuatu lot, sehingga keberhasilan program seperti ini pun hanya diukur berasas kepada bilangan maksima rumah yang dibangun.

Dalam perkara ini, keperluan pengguna (sosial, budaya, ekonomi dan fizikal) selalunya terbiar dan sering pula bercanggah antara satu dengan lainnya (Lang: 1987). Sepanjang 50 tahun strategik perumahan dengan kos daripada PBB (United Nation) tidak memberikan hasil yang baik dan jumlah penduduk yang tinggal dirumah setingan terus bertambah setiap tahun.

Keadaan yang pesimistik menyebabkan kecenderungan kepada masalah perumahan seperti perkara yang dilihat seperti masalah berasingan, kerana ia dianggap seperti salah satu sektor pembangunan ekonomi nasional yang komprehensif. Meskipun beberapa sektor dapat diasingkan tetapi semuanya saling berkaitan dan keberhasilan suatu sektor tidak dapat dipisahkan dari hasil dari sektor yang lain.

Dalam kes perumahan, penyediaan rumah pada amnya dikhaskan untuk penduduk bandar yang pendapatan yang rendah, kelompok penduduk yang menganggur sehingga tidak memberi jaminan kewangan, produktiviti yang rendah, kesihatan yang buruk dan pendidikan yang rendah (Choguill: 2006). Masalah tanah juga kompleks dan memerlukan interaksi dan perundingan dari kesemua pihak, iaitu: institusi dan agensi. Beberapa faktor luaran juga mempengaruhi masalah tanah ini, seperti suasana politik, struktur sosial, perubahan dan transformasi ekonomi daerah dan pusat serta luar negara (Healey: 1992., Millington: 2000., Hanif., Azriyati., Wan dan Aini: 2006).

1.3.1.1. Implikasi Neoliberalisme dan Senario Pembangunan di Dunia Ketiga

Salah satu penyebab tuntutan yang tinggi terhadap perumahan di perbandaran ialah urbanisasi serta migrasi penduduk kawasan suburbia ke pusat bandar. Saat ini, ditengah-tengah cengkaman neoliberalisme, petani semakin sukar kehidupannya. Selari dengan terhapusnya subsidi pertanian, pembukaan akses pasar serta penurunan kadar import produk pertanian, strategi yang berorientasi eksport, penswastaaan dan paten (harta intelek) serta monopoli harta intelek penjualan benih. Keseluruhan pernyataan ini merupakan mandat dari strategik neoliberal yang diterajui oleh Organisasi Perdagangan Dunia (*World Trade Organization-WTO*). Seperti hasil akhir perundingan putaran Uruguay yang dipersetujui pada tahun 1994 (Lubis: 2003), ialah sangatlah jelas bahawa keseluruhan projek atau program (Kerjasama Kerajaan Indonesia dengan bank Dunia tentang tanah) khas untuk menciptakan pasaran tanah sepertimana yang diharapkan oleh Bank Dunia. Konsep ini harus mengikut kepada konsep asas Bank Dunia dipengaruhi oleh *neo-liberalism*.

1.3.1.2. Dasar Perumahan Dunia terhadap Petempatan Setinggan

Pada September 2000, United Nations General Assembly, menyetujui Goal 7, target 11 yang dikenali seperti Millennium Development Goals (MDGs), yang bersetuju menaik taraf kehidupan 100 juta penduduk yang tinggal di kawasan setinggan (United Nations, 2000), namun, menurut United Nations Human Settlements Programme (UNHSP, 2006) jumlah penghuni *slum* di dunia saat ini mencecah 1 bilion dan akan menjadi 4 billion pada tahun 2020.

Dengan demikian, sasaran perbaikan kehidupan penduduk miskin yang ditetapkan oleh PBB tersebut hanya meliputi 10 peratus, bakinya 90 peratus akan tetap tinggal di rumah yang sesak, tidak aman, tanpa kebenaran (*illegal*), kumuh dan

tidak selesa. Hampir seluruh usaha dan program yang dilakukan oleh institusi antarabangsa telah gagal menyelesaikan masalah perumahan seperti yang dijanjikan (Choguill: 2006).

1.3.1.3. Dasar Pertanahan dan Urbanisasi

Trilogi pembangunan kerajaan semasa Presiden Soeharto iaitu pertumbuhan, persamaan (*equality of distribution*) dan kestabilan nasional diakui oleh lembaga-lembaga kewangan internasional seperti Bank Dunia dan lembaga kewangan dunia (International Monetary Fund, IMF). Kerajaan Indonesia selanjutnya fokus kepada pertumbuhan dan kestabilan ekonomi dengan menggunakan seluruh kekayaan alam secara maksima untuk membangun. Sehingga terjadi perampasan tanah-tanah milik petani dan tanah adat, tanah pertanian subur maupun tanah kawasan hutan dan tanah-tanah yang mengandungi kekayaan sumber bijih. Amalan ini membuktikan ketidakadilan bagi petani yang merupakan penduduk majoriti di Indonesia, sehingga konflik pertanahan terus berpanjangan.

Akibatnya, Indonesia yang pada awalnya merupakan negara pertanian, telah menjadi pengimport makanan terbesar khususnya beras yang merupakan makanan majoriti penduduk negeri, strategi tanah yang berorientasi pasar dapat dihubungkaitkan dengan penswastan tanah-tanah masyarakat adat yang diatur dengan hukum adat.

Pelaksanaan strategi pasar tanah Bank Dunia ini tidak pula dapat dilepaskan dari perubahan asas di peringkat antarabangsa dan perubahan ideologi politik (neoliberalisme). Pengambil alihan tanah, air, dan kekayaan alam lain yang di miliki keluarga petani dan komuniti penduduk desa berlanjutan semenjak zaman penjajahan. Perlakuan dan strategik kerajaan Indonesia selama 40 tahun terakhir semakin menunjukkan ketidakseimbangan struktur penguasaan pertanian yang

menyebabkan kehidupan petani semakin susah dan akhirnya mendesak mereka meninggalkan pertanian untuk berpindah ke kawasan bandar (Lubis: 2003).

Cohen (2004), meramalkan bahawa penduduk di wilayah bandar akan bertambah 2 bilion pada pertengahan tahun 2020 terutama di Asia Selatan dan Asia Timur. Cohen (2004) juga memberi amaran berkenaan dengan cara penyelesaian baru dibidang kewangan, infrastruktur, serta kos transaksi bagi merangsang bandar yang merupakan mesin penggerak pertumbuhan ekonomi. Perubahan yang disebabkan oleh urbanisasi ini mempengaruhi hampir semua aspek kehidupan; makanan, norma-norma sosial, mobiliti, keselamatan dan keistimewaan, namun tidak selari dengan persekitaran perumahan yang belum dapat disesuaikan (Alnowaiser: 2006).

1.3.1.4. GDP (*Gross DomesticProduct*), Kemiskinan dan Rumah Murah

Pemikiran yang berlandaskan anjuran Bank Dunia pada asasnya merupakan pemikiran kesejahteraan melalui keadilan yang cuba di capai oleh kerajaan Indonesia melalui pertumbuhan ekonomi. Konsep pertumbuhan ini untuk mengukur kemajuan sesebuah negara berdasar kepada jumlah tahap produksi dalam negara. Pemikiran ini diyakini oleh kerajaan Indonesia selama tiga puluh tahun.

Pada kenyataannya, peningkatan GDP yang tinggi di negara sedang membangun seperti Indonesia sangat kecil pengaruhnya kepada penduduk miskin seperti yang dijelaskan oleh Perkaral dan Lieberman: 2001 dan Mostafa, *et al*: 2006,

Income dan non housing consumption (i.e. expenditure on food, education dan so on) are not ranked as major factors by public housing tenants. The reason might be an increase in GDP has little effect upon increasing the income of those in the lower income bracket dan consequently their ability to rent better housing. The growth of GDP improves the living tahap of the highly skilled workers, while less-skilled workers actually suffer a reduction in their purchasing power (Perkaral dan Lieberman: 2001).

Therefore, the public housing tenants mainly rely on housing expenditure dan housing related consumption to ensure their basic housing need. Hong Kong has

long been one of the wealthiest societies in the world in terms of per capita GDP. However the populace at the lower end cannot share the fruits of the economic growth. The economic growth contributes to form a gap in terms of housing consumption among the populace (Mostafa., Wong dan Hui: 2006).

1.3.2. Permasalahan Khas Perumahan di Negara Dunia Ketiga

1.3.2.1. Penawaran dan Ketimpangan Agihan (*Mismatch*)

Dalam pelbagai negara yang menganut sistem liberalisasi dan kapitalis, menunjukkan bahawa pemaju lebih mengutamakan pembangunan rumah kos sederhana dan kos tinggi (*medium-cost* dan *high-cost housing*), kerana ianya lebih menguntungkan. Penawaran rumah jenis ini mampu mencapai dua pertiga sehingga tiga perempat daripada pengeluaran rumah, sehingga merosakkan stok perumahan serta menyebabkan agihan perumahan tidak merata untuk semua kumpulan.

Banyak rumah yang tidak ditempati, namun masih banyak pula yang tidak memiliki rumah (Cagamas: 1997), keadaan ini juga terjadi di China yang mengamalkan liberalisasi penyediaan perumahan pada tahun 1980, meskipun sebanyak 217,000 keluarga tidak memiliki rumah pada tahun 1985 dan 24.6 peratus rumah yang ada pada 2004 tidak memiliki kemudahan bilik air dan dapur, namun 34 peratus lainnya ialah rumah yang kosong.

Dengan demikian, jumlah permintaan dan penawaran rumah yang disediakan tidak mencukupi, kerana permasalahan struktural ini hanya terjadi di kumpulan penduduk berpendapatan sederhana dan rendah (Wong., Hui., Tong dan Feng: 2006).

Perkara yang sama dan merupakan isu yang paling banyak diperdebatkan di Malaysia, ialah berkenaan dengan rumah yang tidak terjual serta melebihi permintaan di seluruh negeri, kemudian dianggap sebagai penyebab buruknya ekonomi negara pada tahun 1997 (Rameli., Johar., Siong: 2006).

Terdapat kesukaran menjual rumah kepada etnik Melayu yang berpendapatan rendah, kerana mereka tidak mampu, harga rumah mahal, ketidaksepadanan dan tidak memahami proses pembelian rumah. Mereka juga lebih suka membeli rumah atas tanah daripada rumah pangsa bertingkat dan lebih suka hidup dalam persekitaran komuniti Melayu.

1.3.2.2. Masalah Keupayaan dan Kekurangan Rumah

Keupayaan menurut definisi mana saja, merupakan masalah kritikal yang sukar diselesaikan terutama sekali di kalangan penduduk yang berpendapatan rendah (Linneman dan Megbolugbe: 1992). Jika harga pasaran rumah tidak terjangkau oleh mereka, maka penghuni hanya mampu menyewa rumah yang disubsidi. Menurut kajian, harga rumah merupakan aspek yang sangat mempengaruhi keupayaan memiliki rumah (Mostafa., Wong dan Hui: 2006).

Penyediaan rumah di Medan masih belum mencukupi dan sebanyak 9,000 unit rumah diperlukan bagi penduduk berpendapatan sederhana dan rendah (Lembaga Penelitian USU: 2001).

Meskipun masih banyak penduduk yang belum memiliki rumah, namun rumah kedai (*shop-houses*) yang dibina oleh pemaju swasta telah melebihi dan masih banyak yang belum terjual. Perkara ini disebabkan beberapa faktor, antaranya: ketidaksaan dengan cara hidup calon pembeli, persekitaran sosial yang asing dan bukan keutamaan asas bagi pembeli terutama sekali golongan miskin (Bourne: 1981).

Perkara ini juga boleh disebabkan oleh faktor keupayaan, kerana pertumbuhan ekonomi secara langsung telah mewujudkan kelompok penduduk

yang mempunyai pendapatan lebih tinggi yang menginginkan rumah berkualiti tinggi (Robinson: 1996).

Ketidak sepadanan cita rasa dan jenis rumah yang dicari menyebabkan banyak rumah yang dibina dengan tidak mengambil kira cita rasa dan keupayaan pembeli, juga menyebabkan banyak rumah terbiar.

1.3.2.3. Berkurangnya Integrasi Sosial dan Kepuasan Penghuni

Integrasi sosial di bandar, negara maupun antarabangsa akan menjadi satu isu yang paling penting pada masa yang akan datang. Pertumbuhan ekonomi yang cepat, pertambahan dan pergerakan penduduk, kemajuan teknologi termasuk revolusi informasi tidak hanya akan mengubah ekonomi penduduk, tetapi juga akan mengubah hubungan sosial.

Kawasan bandar ialah sesuatu tempat yang *heterogen* dan “*melting pot*” kebudayaan serta tempat pertemuan penduduk daripada pelbagai etnik, budaya, pendidikan serta latar belakang sosial. Kepelbagaian daerah bandar telah mengundang anika pandangan tentang tahap integrasi di antara penduduk dalam bandar.

Pelbagai faktor perbezaan seperti etnik, agama, budaya, status ekonomi dan sosial ditempatkan seperti perkara utama yang akan menghambat integrasi sosial (Nordin., Dali., Hasan., Zin dan Shuib: 2006). Integrasi sosial perlu dibahas bersama dengan aspek ekonomi, kerana dianggap seperti langkah yang sangat perlu dalam membentuk integrasi.

Dengan demikian, semestinya, kerajaan tidak boleh melihat pembangunan perumahan hanya dari segi keupayaan dan fizikal bangunan sahaja, tetapi juga mental, kerohanian dan aspek sosial.

Sebahagian persekitaran yang dibuat pada abad kedua puluh, seperti daerah perdagangan di bandar maupun daerah desa, telah muncul sebagai tempat yang tidak memiliki identiti '*placeless*' atau tidak memiliki '*sense of place*' yang sukar untuk membentuk integrasi sosial penduduk (Hamnett: 2006).

Sebagai contoh, petempatan tradisional yang telah berubah menjadi petempatan yang luas, tersebar, kekurangan kemudahan, transportasi yang sukar, jarak petempatan dan tempat perbelanjaan yang jauh. Selama ini disebut sebagai sebuah komuniti namun sama sekali tidak menggambarkan suatu keadaan yang kondusif untuk kategori komuniti berkembang dan maju (Alnowaiser: 2006).

1.3.2.4. Masalah Perumahan dan Impak Strategi Ekonomi

Bagi negara yang ideologinya sudah menjurus kepada kapitalisme, maka masalah perumahan tidak diutamakan. Perkara ini semata-mata menjadi masalah fizikal dan teknologi dalam aspek ekonomi makro. Sektor perumahan di Indonesia dibelenggu oleh pelbagai masalah yang menjadi penghalang bagi kerajaan untuk menyediakan perumahan yang selesa dan mampu milik untuk rakyat.

Antara masalah utama yang dihadapi pada masa kini ialah seperti berikut (Wahab: 2004):

- a. Ketimpangan (*mismatch*) yang berterusan antara permintaan dan penawaran terutama sekali aspek mampu milik dan sederhana rendah akibat daripada kemajuan ekonomi yang pesat dan urbanisasi. Pemaju perumahan bergantung sepenuhnya kepada pembelian tanah-tanah kerajaan sehingga menyumbang kepada kos pembinaan yang tinggi. Pemaju kurang berminat untuk membina rumah mampu milik dan

sederhana rendah berbanding rumah kos tinggi yang menjanjikan keuntungan yang lebih tinggi kepada mereka.

- b. Kaedah pembinaan memakan masa yang lama;
- c. Kekurangan tapak/tapak bagi rumah mampu milik dan sederhana;
- d. Golongan berpendapatan rendah sukar mendapat pinjaman untuk membeli rumah, syarat ketat yang dikenakan oleh institusi kewangan menyebabkan kumpulan yang tiada pekerjaan tetap (*informal group*) sukar mendapat pinjaman. Kadar faedah pinjaman 9 peratus bagi pembelian rumah mampu milik dan kos sederhana rendah ialah tinggi;
- e. Harga rumah yang meningkat setiap tahun, selain daripada rumah mampu milik yang ditetapkan oleh kerajaan;
- f. Kuota 30 peratus bumiputera seperti di Malaysia dan diskaun kuota dianggap menambahkan "*holding cost*" kepada pemaju;
- g. Kekurangan buruh terutamanya buruh mahir dan separa mahir di dalam industri pembinaan;
- h. Reka bentuk yang tidak mempunyai kualiti yang memenuhi kehendak pembeli;
- i. Masalah penggunaan teknologi pembinaan;
- j. Kekurangan bahan binaan keluaran tempatan;
- k. Piawaian reka bentuk yang bersesuaian dengan suasana tempatan dan piawaian bagi kerja pembinaan tidak diberi penekanan khusus.
- l. Kelewatan di dalam sistem penyampaian perumahan, pembangunan kemudahan infrastruktur, utiliti dan sosial tidak dilaksanakan secara sistematik;

- m. Pembangunan perumahan yang kurang mengambil kira aspek-aspek kualiti dan kekurangan aktiviti penyelidikan di dalam teknologi baru pembinaan perumahan;
- n. Penyelenggaraan rumah-rumah pangsa di bandar-bandar oleh pihak berkuasa;
- o. Kelemahan institusi pelaksanaan perumahan awam mampu milik, pihak berkuasa tempatan tidak berupaya mengatasi penyediaan perumahan.

1.3.3. Masalah Perumahan Mampu Milik di Indonesia

Seperti negara yang sudah menjurus ke fahaman liberalisme, amalan birokrasi mendorong kepada permasalahan perumahan yang hanya melihat kepada kuantiti. Perkara ini disebabkan tumpuan pihak jabatan tertentu yang hanya mengutamakan jumlah pengeluaran berbanding dengan perbelanjaan. Tahun 2004, perbelanjaan kerajaan pada peringkat nasional dalam terjadi “backlog” dalam keperluan rumah akibat pertumbuhan penduduk iaitu sebanyak 5.8 juta unit.

Dengan kata lain, pertumbuhan keperluan ialah sebanyak 800 ribu unit/tahun, terdapat sebanyak 1.3 juta unit rumah tidak layak huni, petempatan setinggian perbandaran meliputi 54,000 hektar, tersebar di 10 ribu lokasi yang dihuni 17.2 juta penduduk, pada tahun 2006, sebanyak 118 ribu unit rumah yang ditimpa bencana telah dibaik pulih.

Realisasi pembangunan mampu milik tahun 2004 terdiri daripada rumah murah yang bersubsidi sebanyak 31,125 unit, yang tidak bersubsidi 39,832 unit sehingga 70,957 unit (Jadual 1.1). Pada tahun 2005, yang bersubsidi 63,696 unit, yang tidak bersubsidi 19,196 unit sehingga 79,882 unit, pada tahun 2006, yang

bersubsidi berjumlah 77,487 unit, sedangkan yang tidak bersubsidi sebanyak 8,462 unit sehingga jumlah keseluruhan 85,949 unit (Syarif: 2006).

Jadual 1.1: Keadaan Rumah Murah di peringkat nasional di Indonesia

No	Permintaan dan pengeluaran	2004	2005	2006
	Permintaan			
	Backlog	5.800.000	6.529.043	7.249.161
	Housing Needs Growth	800.000	800.000	800.000
	Rumah Tidak Layak Huni	13.000.000	13.000.000	13.000.000
	Pengeluaran			
	Rumah Murah Bersubsidi	31.125	63.696	77.487
	Rumah Murah Tidak Bersubsidi	39.832	19.196	8.462
	Total Rumah Murah Terbangun	70.957	79.882	85.949

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat 2006

1.3.3.1. Keupayaan Masyarakat Miskin:

Hasil kajian yang dilakukan oleh penyelidik terhadap beberapa bank yang membiayai perumahan mampu milik, pemaju dan penghuni perumahan mampu milik, ditemukan bahawa masalah utama penghuni perumahan mampu milik ataupun kumpulan sasaran perumahan mampu milik ialah kemiskinan. Di antara indikator kemiskinan ini ialah: tidak memiliki kebendaan harta dan tidak memiliki pekerjaan tetap yang dijadikan kepastian atau jaminan bagi peminjaman wang daripada bank, jaminan merupakan tahap prosedur yang digunakan oleh seluruh bank di Indonesia.

Mekipun sebahagian penduduk miskin tersebut memiliki akses untuk meminjam wang, namun kadar faedah pinjaman rumah yang sangat tinggi dianggap beban, sama ada terdapat subsidi yang diberikan oleh kerajaan ataupun tidak.

Pada asasnya, yang mendapat subsidi ialah pemaju dan kadar faedah subsidi ini tidak jauh bezanya dengan kadar faedah pinjaman komersil tanpa subsidi. Sementara pegawai kerajaan memiliki pekerjaan tetap yang dapat dijadikan jaminan (collateral). Kemudahan kredit perumahan tidak banyak memberikan manfaat kerana

memerlukan "down payment" yang tinggi. Namun demikian kebanyakan mereka tidak layak mendapat pinjaman, kerana telahpun mengambil kredit untuk keperluan lain seperti; kredit untuk membeli motosikal, kereta ataupun pendidikan anak. Sehingga tidak lagi memungkinkan untuk menambah pinjaman bagi perumahan mampu milik.

Bank tidak pernah memberikan perhatian bagi penduduk kumpulan sasaran yang berkerja dalam sektor informal, kerana alasan piagam operasi keselamatan (security tahap operation) yang yang diamalkan oleh bank. Pemusatan kekuasaan, pentadbiran kerajaan dan pembinaan, telah menyebabkan urbanisasi yang tinggi sehinggalah harga tanah dan rumah sentiasa naik dari masa ke masa.

Harga rumah mampu milik semakin naik kerana bahan asas seperti simen, besi, kayu ialah mahal dan terkait langsung dengan pasaran global. Secara ekonomi perkara ini terpaksa diterima meskipun merugi khususnya bagi negara membangun.

Ditambah pula dengan tingginya harga infrastruktur asas seperti air, bekalan elektrik, jalan, perparitan, jambatan, tempat pelupusan sampah. Lamanya proses pelulusan sesuatu pelan cadangan oleh pentadbiran kerajaan, mahalunya cukai (cukai pertambahan nilai, PPN; cukai penghasilan, PPH), kos pengalihan hak tanah bangunan (BPHTB), ikut menambah kos projek perumahan mampu milik.

Dengan adanya subsidi dan kurangnya bekalan rumah secara menyeluruh (bukan hanya rumah mampu milik), maka penduduk yang berkemampuan memasuki pasar perumahan mampu milik dan membeli rumah mampu milik untuk dihuni atau hanya sebagai suatu pelaburan.

Di samping itu, kawasan-kawasan perumahan mampu milik selalunya berubah menjadi kawasan setinggan kerana penghuninya yang sudah kaya akan

berpindah dari kawasan tersebut, kerana imej atau predikat kemiskinan yang digambarkan oleh perumahan mampu milik.

1.3.3.2. Ketimpangan Pembekal dan Pembeli (*Supplies dan Needs*)

Ialah dimaklumkan, bahawa kualiti dan kuantiti bekalan perumahan mampu milik tidak sesuai dengan permintaan kumpulan sasaran penduduk. Seperti kualiti bahan bangunan, luas rumah, bentuk rumah sehingga penghuni perumahan mampu milik melakukan ubah suai pada sebahagian ataupun keseluruhan rumah yang dibelinya. Pengubahsuaian ini selalunya tidak terkawal disebabkan rancangan piawaian yang dilaksanakan oleh kerajaan tidak sesuai dengan sosio-budaya penghuni rumah mampu milik. Mereka selalunya beranggapan bahawa yang miskin memerlukan luas lantai yang lebih besar. Juga disebabkan kerana sebahagian besar rumah mampu milik dimiliki oleh kumpulan sasaran yang lebih kaya maka bekalan perumahan mampu milik tidak mempengaruhi "*potential demand*".

1.3.3.3. Ketiadaan Pembiayaan

Daripada huraian tentang dasar perumahan mampu milik yang dilaksanakan oleh kerajaan Indonesia, jelas bahawa penyediaan perumahan mampu milik pada asasnya diserahkan pada pasar. Sedangkan dana yang terdapat di pasar tidak pernah memiliki prioriti untuk membiayai perumahan mampu milik, kerana kadar keuntungan yang sangat kecil. Begitu juga dengan dana untuk membina perumahan mampu milik sama ada secara kredit untuk membeli rumah untuk golongan yang berpendapatan rendah.

1.3.3.4. Penyalahgunaan Kuasa Politik (*Political abused*)

Subsidi yang diberikan kepada penduduk berpendapatan rendah, kebanyakan terdapat di bandar-bandar besar. Subsidi perumahan mampu milik akan mudah beralih ke subsidi lain yang secara politik lebih kritikal di mata kerajaan seperti subsidi pertanian, subsidi gas untuk industri. Perkara ini terjadi kerana ia disokong oleh kumpulan penduduk yang memiliki kekuatan secara politik. Berbeza dengan penghuni perumahan mampu milik yang keupayaan mereka sangat marginal.

1.3.3.5. Rasuah dalam Subsidi yang Diberikan Kerajaan.

Pada asasnya, setiap bantuan maupun subsidi selalunya mudah terdedah kepada penyelewengan dan rasuah. Begitu juga subsidi yang diberikan kepada perumahan mampu milik, rasuah yang terjadi bermula dari proses peminjaman wang daripada bank baik oleh pemaju, pembeli rumah mampu milik dan mahupun kontraktor atau pemaju perumahan. Pengalihan peruntukan perumahan daripada penduduk miskin kepada penduduk yang lebih kaya selalunya melibatkan rasuah oleh pihak pembuat keputusan.

1.3.4. Masalah Perumahan Mampu Milik di Sumatera Utara

Pada tahun 2005 terdapat potensi rumah murah (RsH) di Sumatera Utara sebanyak 6,800 unit, sedangkan Bank Tabungan Negara (BTN) hanya mangagihkan dana untuk 3,700 unit rumah. Sementara yang dibina hanya sebanyak 1,173 unit. Pada tahun 2006, terdapat cadangan rumah sederhana sehat (Rsh) lebih daripada 7,000 unit, BTN mengeluarkan dana subsidi untuk 2.600 unit dan Bank SUMUT sebanyak 1.663 unit, sebaliknya hanya sebanyak 920 unit saja yang dibiayai oleh BTN.

Masalah penyediaan perumahan mampu milik dapat dikategorikan seperti berikut:

Pertama, ialah mampu milik atau daya beli, ternyata masyarakat yang memiliki pendapatan paling kecil tidak mampu memiliki ataupun menyewa rumah sehingga mereka ini memerlukan subsidi penuh agar dapat memiliki maupun menyewanya.

Kedua, ketimpangan pembekal dan pembeli (*mismatch of supply and needs*) atau beberapa perbezaan yang sangat signifikan antara penyediaan (*supply*) dan permintaan (*demand*) baik dari segi kualiti mahupun kuantiti.

Rumah yang disediakan selalunya tidak sesuai dengan kemampuan kewangan penduduk sasaran sehingga terdapat kepincangan dan jatuh kepada kelompok yang memiliki kemampuan lebih tinggi. Perkara ini menyebabkan pembelian rumah sebagai rumah kedua, yang akhirnya permintaan tersebut tidak mengurangi '*potential demand*' (Jadual 1.2).

Selanjutnya, kualiti dan perancangan piawaian (*planning tahap*) rumah mampu milik juga menjadi masalah utama, kerana tidak sesuai dengan keadaan sosio-budaya penduduk sasaran yang menuntut pengubahsuaian dan sering kali menyebabkan ketimpangan dasar (*dasar mismatch*).

Lebih jauh lagi terdapat paradoks antara luas lantai dan kemampuan. Keluarga yang memiliki anak yang lebih ramai memerlukan luas lantai yang lebih luas meskipun selalunya dia lebih miskin. Menurut Ghani dan Chai (1997), ketidaksesuaian juga terdapat pada kuantiti permintaan, kerana produk permintaan amnya merupakan tindak balas terhadap permintaan pasar yang sudah berlangsung beberapa tahun sebelumnya dan tidak sesuai dengan permintaan pada masa ia

dibuat, perkara ini disebabkan lamanya proses penyediaan perumahan yang jauh lebih lambat dibandingkan dengan perubahan permintaan (*time lag*).

Jadual. 1. 2: Permasalahan Penyediaan Rumah Murah di Sumatera Utara

No	PERMASALAHAN	USULAN PEMECAHAN
1	Land use planning belum disosialisasikan kepada kumpulan	Keterbukaan Dinas Tata bandar dan melalui sosialisasi Ldan Use Planning kepada Masyarakat am
2	Penerbitan Izin lokasi sangat lambat	Ditetapkan 12 hari kerja
3	Pembebanan kos untuk izin lokasi	Pembebasan kos untuk izin lokasi dan bulding permit
4	Izin Environmental analysis	Environmental analysis mengacu pada Peraturan. Pemberian sanksi terhadap keterlambatan
5	Proses sertifikais lambat dan maperkara	Menyusun tahap`operasi (SOP) percepatan pembangunan Rumah murah yang jelas
6	Rendahnya keperdulian Kerajaan Daerah kepada pengembang Rumah Murah (RsH) Bersubsidi.	Mekanisme dan realisasi keperluan dana administrasi. Bank yang sudah membuat kesepakatan (MOU) dan tidak menyalurkan Kredit Perumahan dicabut.
7	Perbankan yang memiliki komitmen baru hanya Bank BTN dan BNI	Tidak perlu legalisasi Bupati/Walibandar, cukup oleh Kepala Dinas dan pengembang yang ditunjuk
8	Sukar mendapatkan Permit dari Bupati/Walibandar	Cukup dikelurahan atau kecamatan
9	Site Plan harus disahkan oleh Dinas terkait	
10	Pengesahan Siteplan lama (30 hari)	Format site plan diseragamkan
11	Belum ada format dan tahap penyusunan Siteplan	
12	Sukar dan maperkara memperoleh elektrik PLN bagi Rumah murah bersubsidi.	Kos non material dihapus, sedangkan kos material disesuaikan dengan pasar. Pemda Bantu pemasangan tiang listrik.
13	Persyaratan Dukungan listrik PLN dan air dari PDAM dalam cadangan	Tidak dimasukan seperti syarat teknis dalam cadangan
14	Proses PUM dan BUM Bapertarum	Dana dicairkan pada sata progress pembinaan 60peratus (sebelum akad kredit) Bapertarum memberikan kepastian waktu pencairan sejak pengajuan.
15	Pembayaran Uang Muka, Bantuan Uang Muka (PUM, BUM) dan Subsidi Uang Muka lama	Pengurusan tidak terlalu lama dan diberikan batas waktu
16	Kredit pembinaan dengan bunga komersil	Bunga kredit pembinaan perbankan diturunkan
17	Sukar memperoleh tanah murah untuk Rumah murah	Kerjasama Kerajaan Lokal dengan Badan Pertanahan Nasional bagi mendapatkan tanah dengan kepastian hukum.
18	Kos Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan tinggi	Kos untuk ini dibebaskan
19	Legalitas tanah milik Daerah yang akan dibangun menjadi milik perorangan sukar diperoleh.	Undang-undang No.1 tahun 2002 tentang Perbendaharaan Negara menyebutkan tanah asset daerah bagi Pegawai Negeri tanpa persetujuan badan legislatif daerah.
20	Collateral (Agunan) untuk kredit Pembinaan	Tanah yang disetujui untuk Rumah Murah dijadikan jaminankepada Bank.
21	System perbankan diterapkan bagi pembangunan Rumah Murah.	Sosialisasi terhadap bank pelaksana hingga ke daerah.

Sumber: Bimbingan Teknis 2006 dalam Syarif, Z : 2006.

Ketiga, dasar tidak komprehensif (*the incomprehensive policy*), isu perumahan secara umum dan rumah mampu milik secara khas selalunya terpisah daripada isu nasional (*complexity of national issues*) yang lain. Sehingga dasar pembuatan perumahan (*housing policy*) untuk mengatasi masalah dan memberikan penyelesaian bagi rumah mampu milik dianggap dapat berdiri sendiri dan diselesaikan secara terpisah. Kenyataannya, dasar perumahan tidak dapat berdiri sendiri melainkan berhubung kait dengan ideologi negara dan hubungan dengan isu yang lain. Misalnya, strategi politik dengan sistem kerajaan berpusat seperti di Indonesia telah memusatkan kekuasaan yang diikuti oleh penumpukan kekayaan di beberapa pusat bandar.

Dengan demikian, secara logik timbul urbanisasi yang menyebabkan lebih penduduk diikuti dengan kemampuan tanah (*caring capacity of the area atau land capability*) yang menyebabkan naiknya permintaan perumahan (*housing demand*), naiknya harga tanah, kurangnya perkhidmatan perbandaran (*urban services*) dan persaingan yang kuat antara pelbagai kepentingan perdagangan untuk penggunaan tanah di bandar. Akibatnya, rumah mampu milik yang memerlukan tanah murah untuk disesuaikan dengan *mampu milik* kumpulan sasaran selalunya harus ditempatkan di kawasan yang lebih jauh dari pusat bandar dan jauh dari kawasan tempat mereka bekerja. Pembiayaan pengangkutan dan waktu akan mengurangkan *mampu milik* kumpulan sasaran yang akhirnya menciptakan paradoks.

Aspek lain yang berpengaruh kepada penyediaan rumah mampu milik ialah ketiadaan pendanaan, penyalahgunaan kuasa politik (*political abused*) dan rasuah.

Berdasarkan pengalaman DPD REI (Dewan Pimpinan Pusat, Real Estate Indonesia) cawangan Sumatera Utara selaku unit kerajaan dan seperti pelaksana